

24

La agrupación de las fincas ha sido hecha por imposición del Banco Hipotecario aunque podía efectuarla libremente el Circulo. (Artº 8º de la Ley Hipotecaria y 57 de su Reglamento)

El Conservatorio habría de adquirir la casa café con las dos hipotecas que pesan sobre la finca agrupada, porque el Banco Hipotecario no accedería a que fueran objeto de segregación, ni tampoco a que se asignara a dicha casa una parte de cada una de las dos hipotecas.

Si el Banco no lo exigiese podría haber divergencia de criterio con el Circulo.

El Conservatorio habría de comprometerse a no separar el dominio durante seis años (Artº 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) - Se vería por tanto privado de percibir los laudemios probables por ser doce los adquirentes.

El ejercicio del derecho de fadiga es imposible por parte del Conservatorio, en relación con la venta concertada:

El derecho de fadiga no tiene lugar.....ni en las que proceden de causa onerosa, siempre que de usarla el señor directo, podría seguirse algún perjuicio al enagenador (Const. 2. tit. 31, libro 4, vol 1. Vease la obra del Sr. Vives tomo 2 página 51 y 164) - (Manual de Derecho Civil vigente en Cataluña artº 1.967, página 314 - José Antonio Elías y Don Esteban de Ferrater)

En las enagenaciones en que el dueño directo no puede dar o hacer lo que se ha convenido - (Memoria acerca de

las instituciones del Derecho Civil de Cataluña, artº CLXIX página 545 - Manuel Durán y Bas).

Si el dueño directo expresa o tácitamente consintie - re la venta por ejemplo, si cobra el laudemio, aunque no se le haya presentado la escritura de enagenación, u otorga gracia en todo o en parte de su importe o admite &.....
Si en un mismo contrato la finca enfitéutica se vende con otras por un solo precio. Si todas fueran enfitéuticas, podrán convenirse los respectivos dueños directos, y usar de la fadiga cada uno por su derecho, pero dando juntos el precio único convenido en la escritura otorgada por el enfiteuta. - (Instituciones del Derecho Civil Catalán vigente, tomo 2º artº 357, página 73. - Guillermo Mº de Brocá y Juan Amell)

En las enajenaciones en que el dueño directo no pueda dar o hacer aquello a que se ha obligado el adquirente - (Apéndice del Derecho Catalán al Código Civil - artº 169)

a) El Conservatorio por acuerdo de su Junta General otorgó gracia de la mitad del importe del laudemio

b) La finca enfitéutica se vende con otra por un solo precio.

c) El Conservatorio, dueño directo, no puede hacer lo que se ha convenido por los compradores, o sea, adquirir la primitiva casa no gravada por el censo juntamente con aquella otra sobre que el censo gravita. Y que no puede hacer esto, lo demuestra el que nunca se ha tratado de adquirir las dos casas primitivas, sino solo una de ellas, la gravada con el censo.

d) De usar de la fadiga con relación a una sola de las dos casas se ocasionaría perjuicio al enagenador por cuanto

los actuales compradores no adquirirían la casa de la Rambla del Centro y calle de San Pablo.